

令和6年度 第7回吹田市建築審査会議事録

開催日時 令和7年2月12日（水）午前10時00分

開催場所 吹田市役所 高層棟4階 特別会議室

出席委員 井上会長 澤田職務代理 谷川委員 山口委員 加賀委員

建築審査会次第

1 議案審議

議案第7号

議案第8号

議案第9号

2 提案事項

3 その他

会長 7名中5名の出席となるため、会議は成立しております。本日の議事録の署名は、山口委員、加賀委員にお願いします。それでは、事務局の方より、第7号議案の説明をお願いします。

第7号議案説明

申請者 ○○○○

申請地 ○○○○

予定建築物 一戸建ての住宅

該当適用条文 建築基準法第43条第2項第2号

会長 ただ今の事務局の説明について、ご質問、ご意見ございますか。

委員 従来から経過のある道路部局との連携について、状況報告いただきたいと思
います。また、従来の許可案件と比べて特殊性があるのかどうか、報告をお願
いします。

事務局 協議経過について、変更はありません。また、空地の状況にも変更がないた
め、従来の許可案件と条件等は同じです。

委員 この件に限らず、建築審査会で敢えて個別に実質的な議論をするのであれば、
従来から保留や継続になっていたものについては、補足説明の際にご報告いた
だければと思います。本件の空地については、従来から課題となっている箇所
がありました。今回の適用条件は「行き止まり」とみていますが、実際そうで
はない状況の中で、審査会の意味合いというのは、その実質の部分はどう見
ていき、今後の運用や基準の改正の際に踏まえていくのかということにある

と思います。継続的に観察するのは無理だと思いますが、車がたくさん往来しているのか、右左折に支障がある状況なのか、実際の交通の状況や道路の負荷状況をどう観察されているのかということは、情報としてあった方がありがたいと思っています。今後、説明の際には、単純に「行き止まり」とみたらいいとか他の条件が適用できるからいいとかではなくて、今後の運用において条件面を厳しくする方向にするのか緩和していくのか検討していくことも踏まえて、道路の実際の利用状況や観察状況を補足的にご説明いただけるとありがたいと思います。

- 委員 敷地西側の擁壁は誰が築造したものでしょうか。
- 事務局 擁壁の下端に境界杭があり、擁壁は申請地側にあります。隣地の越境があったため、設計者に投げかけたところ、今回の敷地設定で申請されました。
- 委員 敷地から外している擁壁も申請地のものでしょうか。
- 事務局 申請者の所有であると聞いております。
- 委員 開発許可を得て築造された擁壁なのでしょう。
- 事務局 記録等がないため築造経過は分かりません。
- 委員 高さが2 mを超えていますが、工作物申請の記録もないのでしょうか。
- 事務局 台帳の記録があるかもしれませんが、概要書など資料がないため、場所の特定はできません。
- 委員 越境のために、敷地から外すというのはどうなのでしょう。
- 事務局 隣地の越境があるため、隣地へ是正を求めるか、敷地から外すよう設計者に指導したところ、敷地から外すこととなりました。
- 委員 過去に4 m以上の空地で許可した物件が空地側に軒を出すなどの越境行為を行って空地が4 m未満となった場合、当該空地に立ち並ぶ物件は個別案件として取り扱うことになるのでしょうか。
- 事務局 許可物件が空地に越境した場合は許可違反となります。違反が確認された場合は特定行政庁が是正を求め、違反する前の幅員で許可を行うことが原則と考えます。
- 会長 他にご質問はございませんか。ないようですので、議案第7号について決議を取ります。皆様、同意ということでよろしいでしょうか。
- 一同 異議なし。
- 会長 全員一致で、「同意」するものといたします。

会長 それでは事務局より第8号議案の説明をお願いします。

第8号議案説明

申請者 ○○○○

申請地 ○○○○

予定建築物 一戸建ての住宅

該当適用条文 建築基準法第43条第2項第2号

会長 ただ今の事務局の説明について、ご質問、ご意見ございますか。

委員 申請地の東西に隣接する建物のブロック塀だけが飛び出ている形態となっています。

事務局 西側のブロック塀はまだ後退していない状態です。東側は接道敷地となっており、一部ブロック塀が出ている部分の内部には室外機が置かれています。

委員 将来、この部分が解消される可能性はあるのでしょうか。

事務局 東側は接道敷地であるため、解消される見込みは低いと考えております。東隣の接道敷地の対側は法第43条の許可が必要な敷地であるため、東隣の接道敷地から一方後退4mを求めることとなります。ブロック塀が出ている部分はそこから4mの一方後退を求めることとなるため、一部いびつな空地形状になると考えられます。西側間口部分の両側2軒は接道敷地ですが、任意で後退され空地幅員4mを確保していただいております。この状態が維持され、申請地の西隣が法第43条許可を受けて建て替える際に後退を行うと西側の道路から申請地までは空地幅員4m以上を確保することができるようになります。

委員 対側が法第43条の許可を受けて後退した範囲はどこまでですか。

事務局 対側の戸建て住宅2軒が同時期に許可を受けて建てられており、その際に後退をしております。

委員 その東隣は許可を受けた建物でしょうか。この建物前の空地幅員は何を根拠に決まっているのでしょうか。

事務局 対側2軒の許可物件は中心後退済みであり、その東隣の建物の空地境界と概ね一致しています。東隣の建物は許可制度以前の建物ですが、概要書や現況幅員から中心後退済みであると判断し、申請地には対側の中心後退済みのラインから一方後退を求めています。

委員 今回の適用基準が「行き止まり」である理由を教えてください。

事務局 通り抜けによる申請も可能ですが、申請者が行き止まりを選択したものです。

委員 私有地部分の空地の所有はどうなっているのでしょうか。

事務局 一部筆界が分かれていない箇所もありますが、概ね持ち出しとなっております。

委員 申請地から東側の空地は大部分が公的管理ですが、一部だけ私有地となっているのはなぜでしょうか。

- 事務局 公的管理の部分は過去に寄付を受けた経過がありますが、私有地部分については寄附を受けた範囲に含まれていないと判断しております。
- 委員 申請地東側の一部ブロック塀が出ている部分は東側隣地の所有地でしょうか。
- 事務局 はい。出ている部分は東側隣地の所有で、申請地と東側隣地の間のブロック塀は共有となっており、後退に伴い撤去することで東側隣地の西面が何も無い状態になってしまいますが、そのままの状態にすると聞いております。
- 会長 他にご質問はございませんか。ないようですので、議案第8号について決議を取ります。皆様、同意ということによろしいでしょうか。
- 一同 異議なし。
- 会長 全員一致で、「同意」するものといたします。
- 会長 それでは事務局より第9号議案の説明をお願いします。

第9号議案説明

申請者	〇〇〇〇
申請地	〇〇〇〇
予定建築物	一戸建ての住宅
該当適用条文	建築基準法第43条第2項第2号

- 会長 ただ今の事務局の説明について、ご質問、ご意見ございますか。
- 委員 北側道路との申請地の間に高低差がありますが、申請地が北側道路を利用することはないということでしょうか。
- 事務局 擁壁の上に北側道路が築造されており、申請地とは2m程度の高低差があるため、申請地が北側道路を利用することはありません。
- 委員 玄関前にアプローチ階段と記載されていますが、スロープは作らないのでしょうか。
- 事務局 階段を設ける予定であると聞いております。
- 委員 アプローチ階段の段差はどの程度あるのでしょうか。
- 事務局 空地からは1.3m程度の高低差があります。
- 委員 申請地はT字路の突き当りに位置していますが、東西方向の空地幅員2.81mが最小幅員となるのでしょうか。
- 事務局 東西方向の空地幅員2.81mを最小幅員として評価しております。
- 委員 申請地の東端に幅員2.39mの記載がありますが、こちらが最小幅員とはならないのでしょうか。
- 事務局 申請地の東端の空地幅員は2.39mですが、申請地は交差点部分にあり、実質的に3.50mの幅員があることから、交差点から西側の2.81mを最小幅員として評価しております。

委員 申請地東端の幅員2.39mは後退の中心線を出すためという理解でいいでしょうか。

事務局 そのとおりです。

委員 中心線の考え方は今後も残るということでもいいのでしょうか。

事務局 はい。交差点から東側の後退線と合わせるために中心線を設定しております。

委員 申請地東側の後退部分の隣地側に設置される新設擁壁は誰が設置するのでしょうか。

事務局 申請者が設置します。現状では申請地と東側隣地に高低差はありませんが、後退部分の地盤を空地の高さに合わせて下げる計画です。東側隣地との間の擁壁を撤去することによる隣地の土の流出を止めるため、申請者負担により隣地側に擁壁を設置します。

委員 隣地が建て替える際にその擁壁を撤去するというのでしょうか。

事務局 そのとおりです。

会長 他にご質問はございませんか。ないようですので、議案第9号について決議を取ります。皆様、同意ということによろしいでしょうか。

一同 異議なし。

会長 全員一致で、「同意」するものといたします。

事務局

提案事項

法第43条第2項第2号に基づく許可取扱要領の改正について

会長 ただ今の事務局の説明について、ご質問、ご意見ございますか。

会長 ないようですので、提案事項について決議を取ります。皆様、同意ということによろしいでしょうか。

一同 異議なし。

会長 全員一致で、「同意」するものといたします。その他事務局から連絡等ありますか。

事務局 次回は3月26日（水）午前10時00分から特別会議室で開催を予定しています。

会長 それでは、以上をもちまして第7回建築審査会を終了いたします。本日はありがとうございました。